

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Ketsch-Ost, 3. Änderung"

Der Bebauungsplan "Ketsch-Ost", betreffend die Gewanne Gassen-
äcker, Neurott und Hardt wurde durch Beschluß des Gemeinderats
vom 06.10.1971 aufgestellt, vom Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
-Kreisbauamt- am 09.01.1974 genehmigt und ist am 31.01.1974
rechtsverbindlich geworden.

Am 03.04.1978 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans durch
den Gemeinderat der Gemeinde Ketsch beschlossen und vom Land-
ratsamt des Rhein-Neckar-Kreises -Kreisbauamt- am 13.06.1978
genehmigt. Diese 1. Bebauungsplanänderung ist am 29.06.1978
rechtsverbindlich geworden.

Die zweite Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat
der Gemeinde Ketsch mit Beschluß vom 24.11.1980 beschlossen
und am 17.12.1980 vom Landratsamt -Kreisbauamt- des Rhein-
Neckar-Kreises genehmigt. Diese zweite Änderung ist am 19.02.1981
rechtsverbindlich geworden.

Der Bebauungsplan "Ketsch-Ost, 3. Änderung" bringt folgende Än-
derungen:

1. Gründe für die Änderung
 - 1.1. Zwischen der Hebel-, Schönauer und Karlsruher Straße
soll kein 4-geschossiger Wohnblock mit Eigentumswoh-
nungen entstehen, sondern 6 Grundstücke für Einzelhäu-
ser in offener Bauweise mit bis zu 2 Geschossen ange-
legt werden. Für ein zweites Mehrfamilienhaus, wie das
schon durch die Firma GEWO erstellte, besteht nach der-
zeitigen Kenntnissen kein Bedarf.
 - 1.2. Die Hardtwaldstraße wird im Kreuzungsbereich mit der
Schwetzinger Landstraße in gleicher Form wie die Anbin-
dung der Karlsruher Straße an die Schwetzinger Landstraße
ausgebaut und erhält somit einen vorschriftsmäßigen An-
schluß.

Die Leimener Straße wird umgelegt und erhält eine Ver-
kehrsführung zur Hardtwaldstraße.

Durch die Führung des Verkehrs, sowohl über die Karlsruher Straße, als auch über die Hardtwaldstraße zur Schwetzinger Landstraße, soll eine Entlastung des gesamten Gebiets in gleichem Maße erreicht werden. Eine Führung des Verkehrs über lediglich eine der beiden Straßen hätte zu einer einseitigen Mehrbelastung der jeweils an die Schwetzinger Landstraße angebundenen Straße geführt. Der gleichmäßigen Belastung beider Straßen dient auch die Umlegung der Leimener Straße mit Verkehrsführung zur Hardtwaldstraße.

Die Bebauung in diesem Bereich sieht folgendermaßen aus: Offene Bauweise mit Einzelhäusern bis zu 2 Geschossen, an der Dossenheimer Straße zwingend zweigeschossig.

Die Bebauung südlich der Neuenheimer Straße wird ebenfalls von 10-geschossiger auf 2-geschossige Bebauung geändert, da kein Bedarf für dermaßen große Wohngebäude besteht.

- 1.3. Für die Grundstücke beiderseits der Rohrbacher Straße war eine zwingend 1-geschossige Bauweise vorgesehen. Der Planentwurf sieht hier etwas kleinere Grundstücke vor, die eine zulässige Bebauung mit Einzelhäusern bis zu 2 Vollgeschossen aufweisen, der Plan entspricht damit einer offeneren Gestaltung des Gebiets und der veränderten Wünsche und Haltung der Bauwilligen.
- 1.4. Die Plankstadter Straße wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich -Wohn- und Spielstraße- angelegt. Außerdem wird die bauliche Nutzung der Grundstücke beiderseits der Plankstadter Straße zu einem Teil als zwingend Doppelhausbebauung festgesetzt und zwingend eine 1 1/2-geschossige bzw. 2-geschossige Bauweise vorgesehen.
2. Betroffene Grundstücke:
Von der Änderung ist das Grundstück Flst.Nr. 814, das im Eigentum des Landes Baden-Württemberg, dieses vertreten durch die Liegenschaftsverwaltung, Liegenschaftsamt Hei-

delberg, Rohrbacher Str. 119 in Heidelberg, steht, betroffen.

Weiterhin sind betroffen die Grundstücke Flst.Nrn. 804, 805, 806, 807 und 809/6.

3. Ver- und Entsorgung, Erschließung:

Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität sowie die Entsorgung des Abwassers erfolgt über das zu erweiternde örtliche Versorgungs- und Abwassernetz der Gemeinde Ketsch. In den Hauptentwürfen für die Abwasserentsorgung sowie die Wasserversorgung der Gemeinde Ketsch ist dieses Baugebiet bereits vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt unmittelbar an die Baulandumlegung, wobei auf die Gemeinde Ketsch ein Kostenanteil des Erschließungsaufwandes von 10 v.H. zukommt.

4. Bodenordnende Maßnahmen:


Die Baulandumlegung erfolgt im gesamten Baugebiet nach Bedarf.

5. Beginn der Baumaßnahmen:

Mit dem Bau der Erschließungsanlagen soll sofort nach Beendigung der Baulandumlegung begonnen werden.

Ketsch, den 06. Nov. 1986 / 201-Sa

Der Bürgermeister:



Schmid